

CAAFA

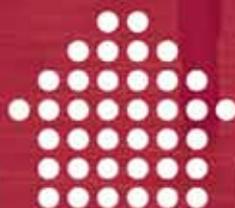
ANDALUCÍA
el administrador

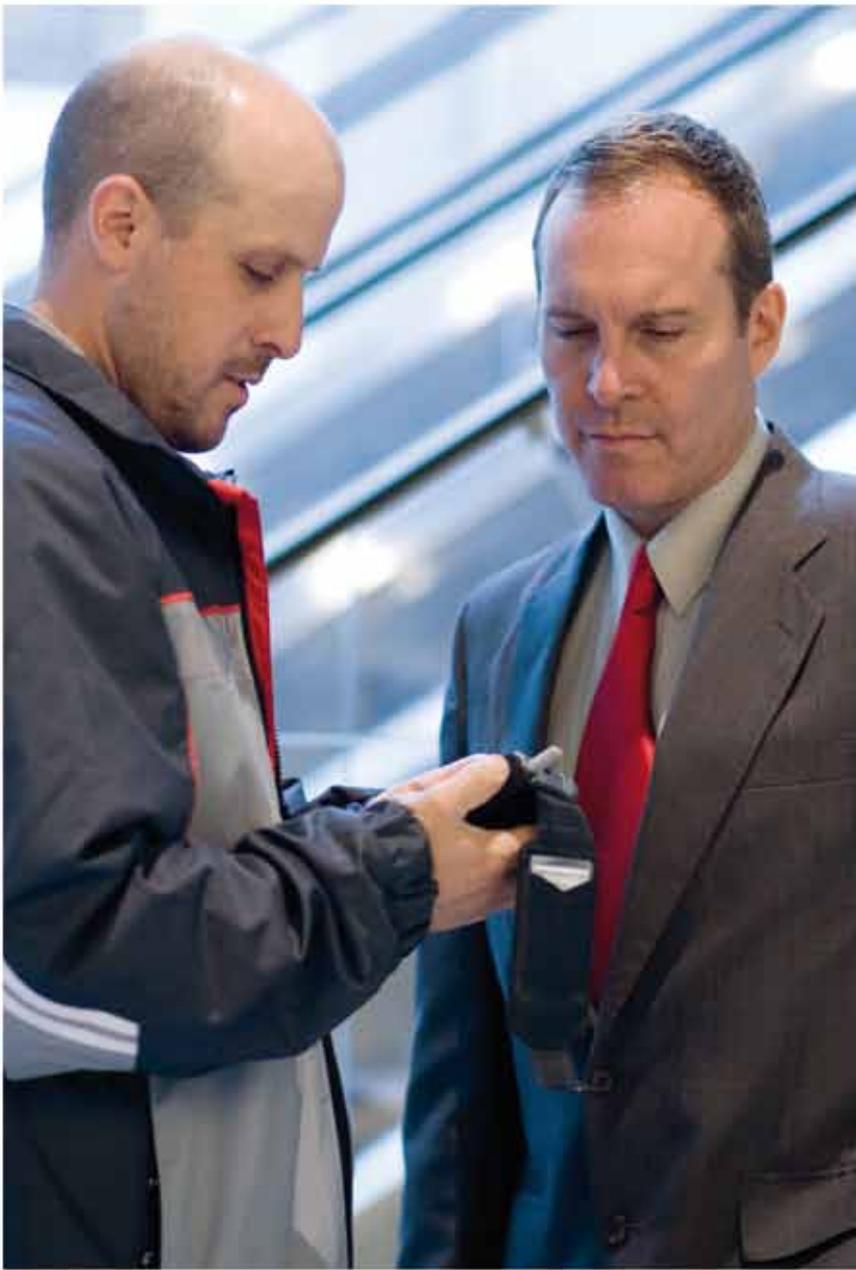
Nº79

PRIMER
TRIMESTRE
2019
5ª ÉPOCA



ANIVERSARIO





El tiempo es el mejor premio a la confianza

Felicidades por el 20 Aniversario de la revista "CAAF Andalucía. El Administrador"

Cumplir años es sinónimo de calidad y saber hacer. Al igual que hoy "El Administrador" celebra 20 años mejorando, página a página, el trabajo de los Administradores de Fincas en Andalucía, Schindler lleva más de 140 años transportando, cada día, a más de 1.000 millones de personas en el mundo. En Schindler trabajamos para elevar el concepto del transporte vertical, el mantenimiento y las soluciones digitales a la altura de los Administradores de Fincas.

Nuestro mayor deseo es seguir cumpliendo juntos muchos años más. Gracias por confiar en Schindler.





Únete al club **Multienergía Verde**
y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

!AHORRE
con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades

2. Enviela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

¡¡Descubra hoy TODO
lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

Gas | Luz

AHORRO GARANTIZADO

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



TU GESTIÓN DIARIA
MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   



EDITORIAL

20 AÑOS DE LA REVISTA

RAFAEL TRUJILLO MARLASCA

PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ Y DEL COLEGIO TERRITORIAL DE CÁDIZ

VEINTE AÑOS DAN PARA MUCHO, AUN RECUERDO CUANDO NOS PLANTEAMOS EL PRIMER BOLETÍN DEL CONSEJO ANDALUZ, ALLÁ POR EL AÑO 1990 CUANDO NO EXISTÍAN NI ORDENADORES, NI INTERNET, NI CORREOS ELECTRÓNICOS, Y EL SISTEMA DE IMPRESIÓN ERA PASAR DE LA MÁQUINA DE ESCRIBIR A LA “LINOTIPIA”, EL COLOR ERA IMPENSABLE, LAS FOTOGRAFÍAS DEL PAPEL AL CLICHÉ.

Era todo un esfuerzo, y aún así, nació, y se mantuvo, hasta que en 1998 se publicara el primer número de la revista ‘El Administrador’, bajo la tutela del por aquel entonces presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, y de nuestro Consejo, nuestro recordado Santiago Gutiérrez Anaya, la comenzó para Sevilla, y posteriormente fue cedida al Consejo Andaluz, otorgándole una dimensión regional.

Desde entonces, y después de 79 números publicados y 237.000 ejemplares editados, es actualmente la revista profesional más antigua de España, en versión impresa, ya que muchos han pasado al sistema digital, a diferencia de nuestra revista, que a pesar de también editarse en formato digital seguimos puntual a la cita de cada trimestre en ambos formatos, permitiendo la diversidad de lectores.

El Administrador ha pasado por 3 épocas de diseño y remodelación de contenidos, recogiendo número a número los cambios legislativos y sociales acaecidos. Aún guardamos en nuestras retinas algunos hitos importantes en su trayectoria como las celebraciones de su X Aniversario y XV aniversario, en el Real Alcázar de Sevilla y en el Parlamento Andaluz, respectivamente.

Hoy bajo la cabecera “CAAF Andalucía-El Administrador”, nuestra revista sigue fiel a sus principios, servir de vía de comunicación de la profesión en nuestra Comunidad Autónoma, con los temas más relevantes de cada momento, opiniones técnicas de prestigio, sentencias, jurisprudencias, así como las noticias del Consejo y de cada Colegio Territorial. Esto hace de la revista además de una vía de comunicación, también de formación y conocimiento, dándolas a conocer por todos los medios públicos, profesionales, y oficiales, donde el formato impreso se hace más patente.

Por eso desde el Consejo Andaluz apostamos por mantener una de nuestras señas de identidad, por lo que aseguramos que la revista seguirá siendo puntual a su cita.

En estos 20 años, no podemos olvidar dar las gracias a todos los que han colaborado, articulistas, entrevistados, personalidades de toda índole y proveedores que a lo largo de estas dos décadas han apoyado dicho proyecto, haciendo posible su publicación trimestre a trimestre.

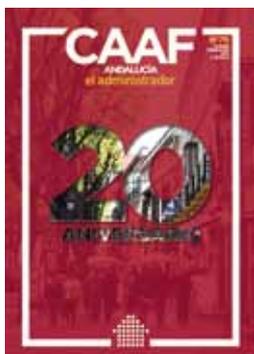
Mi agradecimiento a los que la concibieron, la facilitaron, la construyeron, y la posibilitan.



Mi requerimiento a todos los compañeros para aporten su colaboración, y a las instituciones y órganos de la administración, para que vean en ella un sentido de colaboración mutua en este bien social como es la vivienda, y el mantenimiento y administración de nuestro patrimonio inmobiliario, y para que cuenten con los Administradores de Fincas Colegiados como profesionales colaboradores en la consecución de los

objetivos sociales en materia de vivienda, y defensores de una buena gestión que permita edificios seguros y habitables.

Y por último, recordar que con este aniversario, todos cumplimos años, ya que coincide con el 50 Aniversario de la profesión, por lo que aprovecho para felicitar a todos por ambos acontecimientos.



COORDINACIÓN EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADOR
ESPERANZA BENÍTEZ PEDRAZA
PAULA VON POLHEIM

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
CARLOS CAÑAL, 22 • 41001 SEVILLA
TELF.: 954 22 99 87 • FAX: 954 56 16 67

DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97



PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
ASUNCIÓN, 80 - 5ªA • 41011 SEVILLA
TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM
WWW.IBERSPONSOR.ES

PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM



A través de este Código QR puede descargarse el pdf con la lista actualizada de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía.

Saluda

MARIFRÁN CARAZO VILLALONGA

CONSEJERA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



A través de estas líneas quiero trasladar a la revista “El Administrador” y al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas mi felicitación por estos veinte años de andadura en los que han contribuido notablemente a dar a conocer la labor, fundamental, que llevan a cabo los administradores de fincas y también a enriquecer y actualizar sus conocimientos.

En este tiempo la revista ha sabido mostrar la evolución del sector y ha dado a conocer los problemas a los que se enfrentan cada día estos profesionales para poder desarrollar su tarea a cargo de las comunidades de propietarios. Entre esos problemas, no es algo menor las muchas dificultades que, aún hoy día, supone enfrentarse a la burocracia administrativa y el retraso que, en muchas ocasiones, genera la multitud de trámites que hay que realizar. El nuevo Gobierno de la Junta de Andalucía y desde esta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio que me honro en dirigir se han dado ya los primeros pasos para agilizar esos procedimientos y estoy segura que de ellos, y de muchos otros avances que vamos a llevar a cabo en esta materia, dará cumplida cuenta la revista “El Administrador”.

Les animo a seguir en ese camino, a seguir ayudando a que los profesionales que llevan a cabo la tan compleja y necesaria tarea que es dirigir una comunidad de propietarios conozcan con sus artículos y reportajes todas las herramientas que los nuevos tiempos ofrecen para desarrollar mejor su trabajo. Durante estas dos décadas la revista ha sido capaz de adecuarse a los nuevos tiempos con su edición digital y, estoy segura que, en los años venideros, seguirá siendo un referente para sector de la Administración de Fincas en Andalucía.

Enhorabuena por estos 20 años de trayectoria y por el empeño en continuar así trabajando por el desarrollo de nuestra tierra.



Saluda

JAVIER GONZÁLEZ DE LARA Y SARRIA
PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE ANDALUCÍA (CEA)



Desde la Confederación de Empresarios de Andalucía, felicitamos al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas por el vigésimo aniversario de su publicación 'El Administrador', convencidos de que lo importante para las instituciones se encuentra en el camino que van recorriendo a lo largo del tiempo y como consolidan su papel en la sociedad.

La función del Administrador de Fincas requiere de una elevada profesionalidad y un profundo sentido deontológico para realizar sus servicios. Una profesionalidad que se sustenta tanto en un conocimiento ampliamente transversal en cuanto a materias como el Derecho, la Empresa, la Economía y el Urbanismo, como en la experiencia y la práctica, porque requiere de un amplio despliegue de facultades de carácter relacional.

Un tercer factor es la actualización permanente, centrada hoy en la tecnología y las herramientas digitales, siempre con responsabilidad y transparencia, señales de que la protección de los intereses de los clientes ocupa un lugar preferente para los Colegiados en particular y los Colegios en general.

Como acción de tráfico mercantil, la actividad del Administrador de Fincas es perfectamente encuadrable en la gestión empresarial, por lo que desde CEA entendemos y valoramos la labor institucional del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas como órgano integrador.

Al mismo tiempo, os animamos a que, como un proceso de excelencia continua, sigáis trabajando para mejorar las tareas de los Colegiados y cumplir con las funciones de defensa y representación que asumís como Consejo Andaluz.

Saluda

ANTONIO PONCE FERNÁNDEZ
 PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE CÁMARAS DE COMERCIO



En mi condición de presidente del Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, quiero, en primer lugar, agradecer al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas que me haya invitado a participar en el 20 aniversario de 'El Administrador', órgano de difusión de calado que sirve de barómetro y guía de esta actividad tan esencial para el desarrollo urbano de nuestra sociedad.

En este marco, reitero mi enhorabuena a 'El Administrador' por el papel eficaz que está aportando a los administradores, consciente de que la información veraz y rigurosa constituye hoy una herramienta básica para posicionarse y diseñar estrategias acertadas.

No en balde los Colegios de Administradores son un eslabón fundamental en la relación entre la Junta de Propietarios y las instituciones públicas y privadas, tanto en zonas urbanas como rurales, con facultades para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios para el mantenimiento de edificios, la gestión y liquidación contable de presupuestos, y la buena convivencia entre los vecinos que los habitan.

Entre sus logros más relevantes hay que resaltar sus acertadas gestiones para la reforma en el Parlamento de la Ley de Propiedad Horizontal, que como primordial objetivo trataba

la cuestión del proceso monitorio para el cobro a los propietarios morosos de las comunidades de vecinos.

Los cambios radicales que estamos viviendo exigen un seguimiento continuo y puntual de la realidad. Empresarios, colegios profesionales, dirigentes políticos y ciudadanos necesitan cada vez más de la información, los análisis y la documentación para comprender y asimilar el momento histórico que nos ha tocado vivir. De aquí la importancia de este grupo editor que se ha convertido en referente de los Colegios de Administradores de Fincas andaluces.

Tenemos que remar en la misma dirección y, en este sentido, siempre encontraréis la mano tendida de las Cámaras de Comercio. Históricamente, desde su fundación a finales del siglo XX, las Cámaras han jugado un papel activo en la sociedad y en los mercados exteriores. No en balde, nacieron con vocación universal y fueron de las primeras en abrir fronteras, adelantándose a lo que hoy se ha dado en llamar globalización.

Cámaras
 Andalucía

brokalia.com

FINCAS SEGURAS

918 372 025

Gestiona las pólizas de tus comunidades con un solo click



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



Saluda

ÁNGEL J. GALLEGO MORALES **PRESIDENTE DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ANDALUCÍA**

Celebrar una efeméride es siempre un buen momento para la reflexión; para, con ocasión de un hito, repensar nuestro quehacer para dar saltos enérgicos hacia el futuro. “ El Administrador ” cumple ahora su vigésimo aniversario, veinte años sirviendo de canal de comunicación entre los administradores de fincas y como espacio de expresión de las inquietudes e intereses del sector a la sociedad. Permítanme unirme a esta celebración desde el convencimiento en la irremplazable función que cumple esta publicación editada por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, y eso es lo que quiero ahora resaltar, el papel de los Colegios profesionales.

Como institución de la sociedad civil organizada, a los colegios profesionales atribuye nuestro ordenamiento la ordenación del ejercicio de las profesiones, la representación exclusiva de las mismas y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, fines para cuya consecución tienen atribuidas un importante conjunto de funciones.

Un primer bloque de funciones están conectadas con el ejercicio de la profesión, tales como el establecimiento, con carácter orientativo, de baremos de honorarios; la adopción de medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional; intervenir, en vía de conciliación o arbitraje, en las cuestiones que, por motivos profesionales, se susciten entre los colegiados; ordenación deontológica y disciplina profesional; lealtad profesional (procurar la armonía y colaboración entre los colegiados, impidiendo la competencia desleal entre los mismos).

Un segundo bloque de funciones en que es preciso reparar es el constituido por aquellas cuyo denominador común es el constituir una colaboración en el ejercicio de funciones administrativas, judiciales y legislativas, colaboración susceptible en algunos casos de comprenderse bajo la denominada participación institucional.

Finalmente, y al margen de las tensiones y confluencias con otras fórmulas organizativas de los intereses profesionales, el hecho es que en nuestro ordenamiento atribuye a los Colegios Profesionales la representación exclusiva de la profesión y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados. Para algún sector doctrinal, la defensa de los intereses profesionales como tales no es relevante como esencia del colegio profesional, pudiendo ser realizada por otra u otras entidades en paralelo, «salvo que la expresión “intereses profesionales” se entienda como intereses de los colegiados atinentes a la profesión en sí y su desenvolvimiento, y no como intereses del colegiado con ocasión del ejercicio de la profesión» diferenciación que, a mi entender, se deriva de una concepción miope de qué sean los intereses profesionales, siendo el caso, de contrario, que la defensa de intereses profesionales se halla en la propia esencia de la entidad colegial.

Termino deseando que los Colegios de Administradores de Fincas de Andalucía continúen desarrollando con éxito sus funciones institucionales y a la revista El Administrador que siga cumpliendo, como hasta ahora, la expresión del más cabal cumplimiento de la importante función social de los administradores de fincas.



Saluda

RAFAEL SÁNCHEZ ALCALÁ PRESIDENTE DE FADECO CONTRATISTAS



Como presidente de la Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción FADECO CONTRATISTAS, quiero transmitir mi más sincera felicitación por la celebración del 20 Aniversario de la Revista “El Administrador”, editada por el Ilustre Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

Felicitación por el papel que ha desempeñado durante este período como fuente de información, de conocimiento y de difusión de la actividad del sector de la construcción, permitiendo al administrador de fincas una actualización y puesta al día continua, siendo a la vez testigo cualificado de las profundas y aceleradas transformaciones socioeconómicas que se han venido sucediendo.

Desde estas líneas quiero transmitir mis felicitaciones a todas las personas que componen la Revista, sin cuyo esfuerzo y compromiso no hubiera sido posible esta efeméride, instándoles a la continuidad con la misma ilusión en la actividad desarrollada durante estos 20 años de intenso trabajo.

Reitero la adhesión de FADECO CONTRATISTAS al Aniversario y, que a este sigan muchos más.



FCO. JAVIER GARCÍA-VALDECASAS PRESIDENTE CONSEJO ANDALUZ AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA



Mi enhorabuena al Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, su órgano de gobierno, en su veinte aniversario desde la primera edición de su revista “Administradores”, nexo de unión entre colegiados, promoviendo la información, el entretenimiento y, lo más importante, destacando el papel que desempeñan los administradores no solo en su labor de cumplir con las funciones que le encomienda el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino en todas aquellas cuestiones colaterales que ello acarrea y que conlleva una paciente labor en intentar evitar o pacificar los conflictos que afloran en ese espacio social o micro-mundo que suponen las comunidades de vecinos. Felicitación que hago extensiva al consejo de redacción, editores, personal administrativo, colaboradores y, en definitiva, a quienes hacen posible que la revista salga a la luz, así como a las personas sin cuya intervención resultaría imposible el buen funcionamiento de los Colegios profesionales que son garantía de solvencia y profesionalidad para una sociedad necesitada de eso, de profesionales que sepan responder a sus necesidades. Ese “valor añadido” del buen hacer lo representan los profesionales colegiados. Os animo a perseverar y, siempre, mejorar en esa labor integradora de vuestra revista. Un fuerte abrazo.



Saluda

DOMINGO MORENO MACHUCA
 DIRECTOR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE ANDALUCÍA



La Agencia Tributaria de Andalucía tiene entre sus objetivos estratégicos modernizar la relación con la ciudadanía con la finalidad de posibilitar que los contribuyentes se relacionen con ella íntegramente por medios electrónicos. En esta línea, se pretende facilitar el acceso a la información tributaria e incrementar los canales de presentación, evitando desplazamientos y agilizando el cumplimiento de los trámites administrativos, favoreciendo el cumplimiento puntual de las obligaciones fiscales. La Agencia aspira, por tanto, a establecer una relación con la ciudadanía cómoda, flexible, ágil y adaptable a las necesidades que tienen los contribuyentes en cada momento.

En el contexto descrito, la Agencia quiere fomentar el cumplimiento cooperativo de las obligaciones tributarias. En este marco, debe destacarse la labor realizada por los profesionales que contribuyen mediante su asesoramiento al correcto cumplimiento de las obligaciones con la Hacienda Pública. Por este motivo, la Agencia se ha marcado como objetivo operativo incrementar el número de presentaciones realizadas por colaboradores sociales en virtud de convenio respecto al total de presentaciones realizadas por colaboradores sociales. De este modo, la Agencia pretende potenciar la relación cooperativa con profesionales con el propósito de generar espacios compartidos de colaboración, estableciendo reglas de actuación claras que contribuyan a incrementar la confianza y la transparencia entre la Administración tributaria y los contribuyentes. Para ello, la Agencia va a promover la suscripción de convenios de colaboración con colectivos estratégicos que permitan establecer una relación más cooperativa entre la Agencia y la ciudadanía a través de

sus representantes voluntariamente elegidos por los contribuyentes.

El ejercicio profesional del colectivo de Administradores de Fincas en el sector inmobiliario contribuye al cumplimiento de las obligaciones fiscales, aportando certidumbre y seguridad a la ciudadanía a través de un asesoramiento integral. Esto último unido a una esmerada formación continua permite prestar un servicio de calidad.

Sobre la base de cuanto antecede, teniendo en cuenta la posición estratégica del colectivo de Administradores de Fincas en el sector inmobiliario y su labor social para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, me gustaría invitar a todos los profesionales que integran este colectivo a sumarse a la iniciativa de la Agencia Tributaria de Andalucía de fomentar el cumplimiento cooperativo de las obligaciones tributarias, para contribuir de modo conjunto a consolidar un nuevo modelo de relación con la ciudadanía cómoda, flexible, ágil y adaptable a las necesidades que tienen los contribuyentes en cada momento.

Y para finalizar, mi más sincera enhorabuena al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y concretamente a su publicación, El Administrador, por estos 20 años de trayectoria trasladando la actualidad del sector a todo el colectivo.”

Saluda

SALVADOR DÍEZ LLORIS

PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



En 1999 nace, oficialmente, el EURO para sustituir al ECU, que fue el primer antecedente de la actual moneda única europea. Ese año Bill Clinton se convirtió en el primer presidente de los EEUU juzgado, en 130 años, por el famoso caso Leveinsky. En España conocimos la fusión del Banco Central y el Santander, al tiempo que en el cine “La vita é bella” y su increíble banda sonora nos emocionaba al ver a aquel chaval subido en un tanque aliado después de sobrevivir al horror nazi. Y durante trescientos sesenta y cinco días todos tratábamos de prepararnos para superar el temido “efecto 2000” el cual, afortunadamente, no consiguió acabar con nuestra civilización, según preveían los peores presagios.

Ese mismo año nuestra profesión consiguió impulsar su imagen ante la sociedad gracias a la gran proyección que alcanzó la aprobación de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal nacida de la Iniciativa Legislativa Popular, que nuestro colectivo impulsó y cuya contribución a mejorar la vida en el seno de las comunidades de propietarios es uno de nuestros mayores logros. Debemos sentirnos muy orgullosos de ese éxito tan importante. Basta pensar que en la historia de nuestra democracia ninguna otra Iniciativa Legislativa Popular ha logrado alcanzar su objetivo.

Y en Andalucía, impulsada por el Consejo Andaluz y los ocho colegios territoriales, nació la revista “El Administrador”, cuyo aniversario ahora celebramos. Es una herramienta esencial para cumplir con una de las funciones de nuestras corporaciones: la difusión de novedades, opiniones y todo lo relacionado con nuestra actividad profesional y colegial.

Decenas de ediciones, centenares de artículos, miles de páginas y millones de palabras forman ya parte del patrimonio común de los Administradores de Fincas andaluces de los últimos cuatro lustros. Esta palabra proviene del vocablo latino “lustrum” que, etimológicamente quiere decir limpio, puro, y su uso como periodo de cinco años se debe a un rito romano consistente en una ceremonia de purificación que se realizaba con esta periodicidad.

Es bueno identificar el significado etimológico de estos cuatro lustros con los objetivos que deben orientar, siempre, tanto la actividad de los colegios profesionales como la de cada uno de nosotros en nuestro trabajo diario. Todas nuestras herramientas, y la revista es una de las más potentes de las que disponemos, deben contribuir a lograr una gestión eficaz, pero tan importante como esto es que la gestión sea limpia, pura, lustrosa.

Dentro de veinte años rememoraremos los hechos más significativos de este 2019: la celebración de cinco elecciones en un periodo de un mes, recordaremos lo que pase definitivamente con el Brexit aunque todavía hoy no lo sepamos y, sobre todo, podremos revivir la emoción de ver a los chavales de “Campeones” en la Gala de los premios Goya. Y seguro que entre tanto recuerdo también habrá un lugar para celebrar el 40 Aniversario de “El Administrador”.



DOS DÉCADAS COMO ALTAVOZ DEL SECTOR

EL ADMINISTRADOR, LA REVISTA DECANA DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS, REÚNE AL SECTOR AL CUMPLIR SU 20 ANIVERSARIO CON UN EVENTO EN EL CLAUSTRO DE SANTO DOMINGO DE JEREZ.



Hace 20 años, el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas fue consciente de la importancia de la comunicación y decidió afrontar el reto de constituir una publicación que acercara la realidad de los Administradores y del Sector a la sociedad. Como consecuencia de este hecho nace la revista "El Administrador". Como punto de partida se tomó la revista SAFINCO, que en aquel momento editaba Santiago Gutiérrez Anaya, revista corporativa dirigida a los socios de su empresa. Partiendo de esta publicación y con una nueva apariencia y nuevos contenidos, en 1999 ve la luz la primera edición de El Administrador. Su dirección corrió a cargo de Santiago Gutiérrez Anaya, Bernabé Fernández Benítez, María Pastora Paz Pavón, las dircom del Consejo Andaluz, Nieves Martín Calero y Estrella León Santiago y el director de Arte, José Antonio García Álvarez.

La sociedad y los profesionales de Andalucía se han asomado a ella, entre otros, seis presidentes de la Junta de Andalucía, numerosos presidentes de las Diputaciones

provinciales, alcaldes y colaboradores especializados en los temas de interés tratados.

Mención especial desde estas líneas a las y más de cien empresas que durante estos años nos han brindado su apoyo y colaboración a través del patrocinio, sin ellos, esta trayectoria no hubiese sido posible. Celebramos con esta edición la publicación número 79. A nuestras espaldas, 390.000 ejemplares publicados y más de un millar de noticias, entrevistas y artículos de opinión redactados. A través de sus páginas, hemos acercado cada trimestre a los despachos de los Administradores de Fincas colegiados de Andalucía la actualidad del sector, siempre mirando al futuro y adaptándonos a las nuevas tecnologías, compaginando la edición impresa con una versión digital desde el año 2011.

Con ganas de seguir retransmitiendo la actualidad del sector y el día a día del Consejo Andaluz y de los colegios territoriales trabajaremos por otros 20 años más!!



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04



CON LA PARTICIPACIÓN DE 15 COLEGIOS DE ADMINISTRADORES

IV JORNADAS DE COMISIONES DE FORMACIÓN DE MÁLAGA

Los pasados 8 y 9 de marzo el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó las IV Jornadas de Comisiones de Formación, tomando el relevo de Barcelona y Zaragoza, ciudades en las que se celebró en años previos. El evento tuvo lugar en el Hotel Vincci Posada del Patio de Málaga capital, y al mismo acudieron representantes de más de 15 colegios profesionales de administradores de fincas de toda España.

Las jornadas se estructuraron en dos partes, ambas con un claro carácter práctico. Por un lado, se celebraron dos ponencias. Una de ellas versó sobre el uso del streaming para la emisión de cursos online, ya sea de forma íntegra o compartiendo el formato con la modalidad presencial. El ponente, Alberto Santaella, técnico audiovisual con ex-

periencia en este tipo de servicios, explicó las diversas plataformas por las que se pueden emitir este tipo de contenido, así como el material técnico necesario para poder proceder a su emisión, autogestionando el servicio desde los propios colegios profesionales sin necesidad de acceder a terceras empresas.

Por otro lado, el CEO de Fase20, empresa dedicada a la gestión de eventos, Enrique Gil, detalló las cuestiones más importantes que deben tenerse en cuenta para organizar un congreso o jornada formativa. Protocolo, manutención, fiscalidad, alojamientos, programa... son solo algunos de los aspectos que repasó durante una intervención que se cerró resolviendo las principales dudas de los asistentes.



UN CASO PRÁCTICO

Pero sin duda la parte más práctica, y donde más interactuaron los participantes en estas IV Jornadas de Comisiones de Formación, fue en las dos mesas de trabajo que se conformaron con un objetivo: poner sobre la mesa todo lo necesario para organizar un evento en Melilla con 100 asistentes, 60 acompañantes y una veintena de empresas colaboradoras. Cada equipo tenía asignada una serie de competencias que finalmente pusieron en común y dio como resultado un producto que se trabajará en los próximos meses para estudiar la viabilidad sobre la posible organización real del evento, con estas características o para un perfil distinto del estudiado inicialmente.

Además, hubo tiempo para la diversión puesto que se organizó una cena y un almuerzo en lugares representativos de Málaga. La primera noche los asistentes tuvieron la oportunidad de disfrutar de una velada en El Pimpi, donde además acompañó a todos ellos la voz de la cantante Encarni Navarro, quien ofreció un divertido espectáculo.

El segundo día, con un tiempo inmejorable, el toque final fue el almuerzo celebrado en un restaurante de El Palmeral de las Sorpresas, en el Puerto de Málaga.

Tanto la inauguración de las jornadas, como la clausura, corrió a cargo del presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Rafael Martín Maqueda; del presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo; y del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña.

Las IV Jornadas de Comisiones de Formación contaron con el patrocinio de las empresas FAIN Ascensores y Watium.



SEGÚN LOS AAFF COLEGIADOS

EL NUEVO DECRETO DE VIVIENDA NO CONTROLARÁ LOS PRECIOS DEL ALQUILER

UNA NORMA MÁS GARANTISTA PARA LOS ARRENDATARIOS Y CON FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA PARA LOS ARRENDADORES

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, considera que el nuevo Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, publicado en el BOE del día 5 de marzo y que ha entrado en vigor el día 6 de marzo, incorpora las más importantes medidas legales que ya estaban previstas en el derogado Real Decreto-Ley 21/2018, y añade otras nuevas que ofrecen más garantías para los arrendatarios, aunque permanece la falta de seguridad jurídica para los arrendadores.

Este nuevo Real Decreto-Ley debe de ser convalidado, en el plazo de 30 días hábiles, por la Diputación Permanente del Congreso. Si al final no se homologase, los Administradores de Fincas colegiados consideran que se ocasionaría, de nuevo, un perjuicio a las partes implicadas en un contrato de arrendamiento, dado que técnicamente el resultado negativo de la votación de convalidación produce la inmediata cesación de los efectos del decreto-ley y su desaparición del ordenamiento, pero no la anulación de los efectos producidos durante su vigencia.

Los Administradores de Fincas colegiados comparten el diagnóstico que se realiza de las problemáticas sociales que está generando el actual problema de las viviendas destinadas al alquiler, y consideran que esta es la razón fundamental por la que la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos hacía necesario un estudio serio, profundo y sosegado del mercado del alquiler, con el objetivo de introducir medidas que de verdad combatieran la fuerte

subida de los precios del alquiler y promovieran un mayor parque público de viviendas para alquiler, fundamentalmente, social.

Desde el CGCAFE se considera que la gran mayoría de las reformas propuestas son insuficientes para lograr los objetivos previstos, y aunque si ofrece más garantías al arrendatario al establecer que no será necesario registrar los contratos en el Registro de la Propiedad para que se respete su vigencia por el nuevo arrendador que adquiera una vivienda con inquilinos, los Administradores de Fincas colegiados temen que se producirá un aumento en el importe de las rentas adeudadas por la paralización obligatoria, durante tres meses, del proceso de desahucio hasta que las administraciones públicas den una solución habitacional a las familias con riesgo de exclusión social.

El CGCAFE considera positiva la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal al establecer, por acuerdo de las 3/5 partes, la autorización para el establecimiento de nuevos pisos turísticos, así como que se pueda exigir a los titulares de estas viviendas una mayor contribución económica

ES NECESARIO COMPLETAR LA REGULACIÓN DE LOS LLAMADOS PISOS TURÍSTICOS Y ESTABLECER UNA DEFINICIÓN MÁS PRECISA DE ESTA ACTIVIDAD

en los gastos generales del edificio, y también el que las comunidades deberán ampliar el fondo de reserva del 5% al 10% en el plazo de tres años y destinarlo a la mejora de la accesibilidad del edificio. Sin embargo, se ha perdido una nueva oportunidad de regular los pisos turísticos como una actividad económica, con unos requisitos más exigentes para ejercer esta actividad y con una regulación más homogénea en todo el país que termine con las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico en las diferentes comunidades autónomas.

LAS MEJORAS INTRODUCIDAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL SON UN PRIMER PASO PARA AVANZAR HACIA UN NUEVA LEY ADAPTADA A LA REALIDAD DE LOS EDIFICIOS DEL SIGLO XXI



LA NECESIDAD COMO CAUSA DE EXCLUSIÓN DE PRÓRROGA FORZOSA EN EL NUEVO RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS



DIEGO LAFFÓN BENJUMEA

RESPONSABLE DEPARTAMENTO CIVIL. SANGUINO ABOGADOS



Overseas, Spanish, Portuguese, English, Catalan

Se establece en el art. 9.3 del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que “Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada

antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial”

La reducción introducida, que no es contraria a la aportada por el legislador en 1.994, no disipa las dudas suscita-

das sobre dos relevantes cuestiones, cuales son la determinación del concepto de necesidad y la interpretación de la norma en lo relativo a la efectividad de la concurrencia de la causa de necesidad al otorgamiento del contrato, por lo que, para su resolución, habrá de estarse al parecer de los Tribunales.

El concepto de causa de necesidad puede colegirse de lo razonado por el máximo intérprete constitucional -SS.T.C. de 16-11-93 y 34/1990- en el sentido de ser "lo equidistante entre lo obligado stricto sensu y lo que es mera conveniencia", precisándose por el T.S. que no debe entenderse por "necesario", a efectos de denegar la prórroga de un contrato de arrendamiento, "lo obligado, lo impuesto por circunstancias ineludibles, sino que es suficiente que sea lo contrario a lo superfluo y que represente algo más que lo simplemente conveniente, diferenciando el concepto del mero capricho", en definitiva, depurar si hay mera conveniencia o comodidad o una verdadera necesidad objetiva determinada por las circunstancias, añadiendo, finalmente, la S.A.P. Baleares de 7-09-98 "Si bien es cierto que se debe adoptar una interpretación restrictiva del concepto para no confundir la necesidad auténtica con la comodidad o conveniencia, también lo es que la Ley no exige una necesidad absoluta, sino relativa y razonable, pues lo contrario implicaría en la práctica una casi total negación del derecho de propiedad".

Acotado el alcance del concepto necesidad, avanzando en el análisis propuesto, ha de señalarse que discrepa la doctrina sobre la interpretación de la norma precitada, pues, como refieren las SS.A.P. Madrid de 4-9-06 y 7-07-09, se ha dudado a la hora de establecer los requisitos de determinación de la cláusula contractual que "de forma expresa" excluya la prórroga por causa de necesidad, existiendo opiniones discrepantes a la hora de determinar si lo expreso ha de ser la causa de necesidad o la previsión de la cláusula contractual en cuestión -si es suficiente la mención genérica en el contrato de la necesidad del arrendador como una declaración puramente formal y abstracta o si la misma debe causalizarse-.

Un sector se inclina a considerar que la cláusula ha de determinar exactamente la causa de necesidad conocida antes del arrendamiento así como el acaecimiento de la misma o razón concreta que justifique la necesidad en un momento determinado dentro del período de cinco años fundándose en evitar que la cláusula se convirtiese en fuente de litigios y cláusula de estilo que anulase la efectividad real de la prórroga y porque no son posibles las causas de necesidad sobrevenida, pues hay que entender que si la finalidad del legislador es dotar de una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento, parece que repugna a la lógica que con la mera inclusión de la cláusula de estilo, aunque en la mente del arrendador no haya una necesidad futura, sí surge la misma en la vida del contrato, pueda tener tal derecho contraviniendo el tenor legal.

Otro sector considera que basta que la cláusula prevea la necesidad de forma inconcreta o abierta a situaciones futuras siempre que la causa de necesidad real llegue a producirse y acreditarse dado que considera que la mera previsión contractual expresa de la necesidad es suficiente para evitar la prórroga con fundamento en que la necesidad, cuando es tal, suele surgir de forma imprevista, impidiendo al arrendador ocupar la vivienda que hasta entonces venía ocupando, y que si la finalidad de la nueva legislación arrendaticia es impulsar el mercado de alquileres de vivienda, sería contraproducente a tal finalidad privar al arrendador de la posibilidad de recuperar su vivienda una vez surgida la causa de necesidad, siempre y cuando dicha posibilidad, aunque sea en abstracto, haya sido advertida al arrendatario.

Ha de estarse, como señalan las antes citadas SS. de la A.P. Madrid, a la interpretación más acorde con la literalidad y finalidad de la norma que es la primera que postula la exigencia de causalizar la necesidad en el contrato y, por ello, para que no proceda la prórroga obligatoria del contrato hasta el máximo de cinco años es imprescindible que, al acabar la duración del arrendamiento libremente pactada, concurra una causa en base a la cual el arrendador necesite ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, siempre que esa causa de necesidad se hubiera hecho constar de forma expresa en el propio contrato de arrendamiento y no solo la previsible y genérica necesidad, admitiéndose únicamente la necesidad propia del arrendador, y es preciso, además, que la necesidad futura se conozca en el momento del otorgamiento del contrato, ya que, como sostiene la S.A.P. Zaragoza de 9-6-98, el régimen del art. 9.3 de la L.A.U. de 1.994 pretende excluir las necesidades sobrevenidas para evitar inseguridades jurídicas -9.3 C.E.- que desvirtúen el régimen locaticio y ello por cuanto la filosofía de la nueva ley arrendaticia ha sido eliminar las causas de necesidad del 62 de la Ley del 64 y la cláusula de prórroga forzosa del 56 de la misma Ley. Por contra crea un sistema de libertad contractual sobre la duración del contrato -artículo 9- pero sin olvidar que es una materia con gran intervención estatal y por ello señala una prórroga no indefinida de tiempo, pero si obligatoria para el arrendador de 5 años y facultativa para el arrendatario. No obstante, consciente de las situaciones anteriormente creadas, se reintroduce el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 94 para salvar dicha necesidad para el arrendador; sin embargo para evitar abusos injustificados limita la posibilidad de acceso a las mismas debiendo ser motivos que se van a producir y no por causas sobrevenidas.

No obstante, y es dado pensar que la doctrina lo propondrá, no debería excluirse como causa de necesidad la que se presente sobrevenidamente como imprevista, aún contemplado la mayor cautela, y con una especificidad tan extraordinaria que avoque al arrendador a soportar perjuicios mortal y jurídicamente intolerables.

El mejor servicio de mantenimiento de ascensores.

Por tu tranquilidad y la de los tuyos.



El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

NOVEDAD LEGISLATIVA EN MATERIA HIPOTECARIA



CÉSAR ROMERO DE LA OSA MARTÍNEZ
 INTUITA CONSULTORES JURÍDICOS
 WWW.INTUITA.ES

Dentro de la frenética actividad normativa del Gobierno Sánchez al final de la recién terminada XII Legislatura, todos los que de una manera u otra nos dedicamos al Sector Inmobiliario nos hemos sorprendido con la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mal denominada “nueva ley hipotecaria”, aunque ciertamente modificará cuando sea aprobada parte de la Ley Hipotecaria (conforme a su disposición final primera, se modifican los artículos 12, 114, 129 y 258, añadiéndose un artículo 129 bis). Se trata de una trasposición de la Directiva 2014/17/UE.

En primer lugar, hemos de decir que es un Proyecto de Ley, aprobada definitivamente por el Congreso el pasado 21 de febrero, publicada en el Boletín del Congreso el 7 de marzo de 2019 y que cuando sea publicada en el BOE será de completa aplicación.

En segundo lugar, adelantamos que esta norma viene a regular de manera minuciosa la concesión, modificación o ejecución judicial de las hipotecas que gravan las fincas como garantía de los préstamos bancarios o productos financieros similares.

Una vez entre en vigor tras su publicación, hemos de destacar diversas novedades que desde Intuita Consultores Jurídicos entendemos de impacto para el colectivo de Administradores de Fincas.

NOVEDADES RESPECTO DE LA CONCESIÓN DE NUEVAS HIPOTECAS.

La nueva regulación afecta únicamente a los préstamos con garantía hipotecaria en los que el prestatario, el fiador o garante sea una persona física, y que graven un inmueble de uso residencial (incluyendo trasteros, garajes, etc.) o que se hayan concedido para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. Se excluyen, por tanto, a las personas jurídicas (en nuestro caso, empresas de Administración de Fincas y Comunidades de Propietarios). La nueva legislación regula pormenorizadamente las condiciones de nuevas concesiones de hipoteca, entre los que destacamos:

- El hipotecante sólo tendrá que abonar los gastos de tasación, que realizará la empresa de tasación de su elección. En adelante el Banco sólo podrá cobrar los servicios que realmente pueda acreditar haber prestado, y se prohíbe asociar otros productos bancarios (tarjetas de crédito, planes de pensiones).
- Los Bancos asumen por ley los gastos de Notaría, Registro y Gestoría. Se prohíben específicamente las denominadas “cláusulas suelo”, aunque los Bancos podrán exigir un seguro de cobertura por el incumplimiento de las obligaciones de la hipoteca.
- Se modifica el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que deja el gravamen en un 0% y se establece un interés de demora máximo del interés ordinario incrementado en 3 puntos porcentuales en las nuevas hipotecas y en 2 puntos para las ya existentes.
- Se establece un período de 10 días de reflexión obligatorios, para que el deudor pueda sopesar los términos de la hipoteca, y la obligación de que el notario se cerciore y dé fe de que el deudor sabe lo que está firmando, gestionando incluso un expediente previo de información.



NUEVA REGULACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LAS HIPOTECAS

Se establecen unas reglas concretas para los casos de cancelación total o parcial, o cambio de entidad bancaria:

- Las comisiones por amortización total o parcial no podrán ser:
 - De más del 0,25% en hipotecas con interés variable, durante los 3 primeros años.
 - De más del 0,15%, en hipotecas con interés variable, a partir del cuarto año.
 - De más del 2% en hipotecas de interés fijo, en los primeros 10 años.
 - De más del 1,5% en hipotecas de interés fijo, a partir del decimoprimer año.
- La comisión por el cambio de una hipoteca de un interés variable a un interés fijo no podrá ser superior al 0,15%.
- Puede cambiarse la hipoteca de Banco por mera voluntad del deudor, sin devengarse costes adicionales.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Asimismo, se establece una modificación específica de las

normas procesales de ejecución judicial de hipotecas. En este sentido, se impone un número mínimo de cuotas impagadas para poder proceder a la ejecución judicial de la hipoteca:

- Después del impago de 12 cuotas, siempre que el importe adeudado suponga al menos el 3% del importe del préstamo, durante la primera mitad de la duración del préstamo.
- Después del impago de 15 cuotas, si lo adeudado es al menos el 7% del importe del préstamo, en su segunda mitad de duración.

Como puede comprobarse, se ha promulgado una nueva regulación de los préstamos con garantía hipotecaria enfocados a la intervención de personas físicas, como deudores o como avalistas, garantes o fiadores. Buena parte de la labor de control descansa sobre la figura del notario, que tiene que encargarse de manera proactiva de acreditar que el hipotecante es conocedor real de los pormenores del negocio que suscribe. Se clarifican, asimismo, dos de las cuestiones más litigiosas en España en los últimos años: cláusulas suelo y gastos hipotecarios. Y por último, se establece una limitación de intereses máximos, que nos lleva a aventurar una subida de los intereses para la concesión de nuevas hipotecas.

ALABARDERO
CATERING

TABERNA DEL
ALABARDERO
SEVILLA

REUNIONES / CONGRESOS / CONVENCIONES / EVENTOS / SALONES PRIVADOS / DESAYUNOS / RESTAURANTE



ASCENSORES

ELECCIÓN DEL ORGANISMO DE INSPECCIÓN



JOSÉ MARÍA COMPAGNI

DIRECTOR ACADÉMICO DE DOCENSAS S.L. Y COORDINADOR DE GENERAL DE LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS ASCENSORISTAS (FEPYMA)

En la actualidad, se está revisando de una manera sustancial la ITC AEM 1 de ascensores para aumentar la seguridad de los usuarios. Todavía no se conocen los cambios definitivos, pero sí una serie de propuestas que están siendo valoradas por parte de las autoridades.

En estos artículos iremos mencionando aspectos de importancia para los propietarios de los ascensores y para los administradores de fincas. A falta de un texto definitivo, haremos referencia a la normativa actual y a lo que se vaya conociendo de la nueva ITC. Más allá de la norma también sugeriremos las mejores prácticas en relación a la actividad de instalación y sobre todo de la conservación de los ascensores.

Nunca está de más, referir, aunque sea de manera resumida, el artículo 6 de la ITC AEM1 que recoge las obligaciones de todo titular de un ascensor, sea una Comunidad de Vecinos o el propietario de una vivienda individual.

- Mantener el ascensor en buen estado de funcionamiento.

- Impedir el funcionamiento del ascensor cuando no se reúnan las garantías de seguridad.

- Poner en conocimiento inmediato de la empresa conservadora cualquier accidente, anomalía o deficiencia.

- Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas.

Todo apunta a que se mantendrán las cuatro obligaciones con algunos cambios en su redacción. Ahora nos centraremos en el asunto de la elección del organismo de control sobre el que existe cierta polémica.

Sin duda alguna, esta decisión, junto con la elección de la empresa conservadora, es una de las más importantes que el titular del ascensor tiene la responsabilidad de acometer. Al ser decisiones que se toman cada cierto tiempo, es bueno dedicarle el tiempo necesario y contar con el apoyo de buenos profesionales.

La selección de la empresa conservadora es obviamente una decisión importante porque será la encargada de mantener el ascensor, pero la elección del organismo de control es de mayor importancia si cabe, ya que es la entidad que, mediante las inspecciones periódicas legales, garantizará al titular que el ascensor se mantiene en las debidas condiciones de seguridad.

Las inspecciones periódicas que marca la norma, y que probablemente se mantendrán con algunas matizaciones, son la mejor garantía de que el servicio de mantenimiento se ha venido realizando de manera correcta. En este sentido, el organismo de control es el complemento perfecto de la empresa conservadora porque ambas revisan el ascensor, pero desde dos posiciones distintas. Una desde la labor regular del mantenimiento y la otra desde la función de inspección, componente fundamental de nuestra infraestructura de seguridad industrial.

Bajo este diseño de inspección garantista, parece razonable que el legislador no permita que una de las partes, la empresa conservadora, eligiera y contratara, por delegación del titular, al organismo de control, ya que el conflicto de intereses pudiera ensombrecer la garantía que aporta la inspección periódica.

Sin embargo, el texto actual es ambiguo y permite todas las interpretaciones. En ciertos temas, como la seguridad de las personas, no nos podemos permitir situaciones en la que los intereses económicos puedan anteponerse a intereses públicos.

El titular del ascensor debiera ser el único que pudiera contratar, directamente o a través de representante legal, la inspección periódica con los Organismos de Control. Ni la empresa conservadora es representante legal de los titulares de los ascensores, ni parece razonable que la empresa cuya actividad de mantenimiento es inspeccionada contrate al organismo que inspecciona.

Cuando la norma dice que el titular debe “solicitar” la realización de las inspecciones periódicas, mejor hubiera utilizado el verbo “contratar”. Desde el punto de vista del sentido ético común, quizás no debería ser necesario tanta precisión en el uso del lenguaje jurídico.

Aún así, existen normas autonómicas, como es el caso de Asturias, que lo permiten abiertamente incorporando incluso un modelo de delegación de la contratación del organismo de control por parte del titular hacia la empresa conservadora.

Frente a esta postura, la Federación Española de Organismos de Control (FEDAOC) se ha expresado en alguna ocasión al respecto y, con el texto de la norma en la mano, dice que las inspecciones periódicas de ascensores que no sean contratadas por el titular, no deben ser consideradas como válidas.

En normas más recientes, como es el caso de Canarias, se establece que el titular es el que debe “contratar” con el Organismo de Control. Sigamos el ejemplo y confiemos en que también a nivel nacional se prescriba con claridad.

Más allá de lo que diga la norma, nuestra recomendación a los titulares de ascensores es que sean ellos, o sus representantes legales, los que seleccionen y contraten a su organismo de control. La empresa conservadora debe avisar de la fecha límite para la inspección periódica obligatoria, informar de los organismos de control que actúan en la zona y posteriormente ayudar durante la visita de inspección.

No queremos acabar este artículo sin realizar otra importante recomendación. En materia de seguridad, el criterio de elección principal nunca debe ser el coste. Todos sabemos que la dinámica de mercado obliga a las empresas, también a las que trabajan en el campo de la seguridad como es el caso, a adaptar sus precios a los de la competencia. Pero también sabemos que la calidad del servicio no se puede mantener a cualquier coste.

Es obligación de todos incentivar a las empresas que trabajen bien, independientemente de su tamaño, porque, a través de pequeñas decisiones como las que aquí hemos comentado, además de mantener seguros a nuestros vecinos, estaremos construyendo una sociedad de más calidad.



SENTENCIAS

Para la adopción del acuerdo de instalación de piscina es necesario el voto favorable de las 3/5 partes, teniendo la consideración de mejora, no estando obligado al pago el disidente sin que la instalación merme su disfrute de los elementos comunes

TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 586/2018, de 18 de octubre

Recurso 3635/2015. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ. SP/SENT/985212

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

“... La parte recurrente alega en el recurso para defender su estimación lo siguiente:

“La comunidad de propietarios recurrente está formada por 192 viviendas. De los propietarios de estas, más de los 3/5 desean construir una piscina en las zonas comunes. Solo los propietarios de una de las 192 viviendas, han interpuesto demanda de impugnación de acuerdos.

“En Córdoba hay seis meses al año con temperaturas que superan los 35 grados y de ellos al menos tres, la temperatura supera los 45 grados. Posiblemente en Córdoba tener una piscina en la comunidad, es un servicio de interés general. Pero considerarlo así, con la anterior regulación, haría que los disidentes tuvieran que contribuir a la construcción de la piscina y a su mantenimiento y eso es lo que podría ser injusto, por tratarse de una carga económica continuada.

“Con la nueva regulación ya esto no sucede. El disidente no paga y no usa, pero no pierde el derecho a hacerlo cuando lo decida. De hecho, los demandantes en estos autos, votaron en contra, fueron considerados disidentes y excluidos de pago. No obstante, esto no les basta y desean que no se construya la piscina aunque una gran mayoría de sus veci-

nos lo deseen. No sabemos porque no quieren permitir la construcción de la piscina, ya que en ningún momento han expuesto otra causa para esta oposición que la económica, cuando no se les exige el pago”.

La afirmación de que la parte actora no ha expuesto otra causa para su oposición que la económica, a pesar de que no se les exige el pago, no es cierta.

Ha manifestado además en su demanda, y así lo hemos recogido, que se le priva de espacios con los que de origen contaba, y que, de un modo práctico y gráfico, dejaría de utilizar un espacio que le pertenece con un determinado destino y uso de patio de recreo, que es de uso común.

Y el alegato fáctico lo ha enlazado con el art. 17. 4 in fine: “No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso”.

Insiste la actora en ese argumento en su oposición al recurso de casación, aunque sin escapar de la ambigüedad a que ya se ha hecho referencia.

CUARTO.- Una vez que la sala ha decidido que la sentencia recurrida, por las razones expuestas, ha errado al no aplicar la regla 4.ª del art. 17 LPH, la consecuencia es casar la citada sentencia y asumir la instancia.

1.- Al asumir la instancia se aprecia que el régimen de mayorías para la validez del acuerdo se ha respetado, sin que ni siquiera sea objeto de debate, una vez desechada que fuese precisa la unanimidad.

La cuestión a decidir ha de ser, pues, por haberla introducido en el debate la parte actora, según hemos expuesto, si concurre o no la prohibición prevista en el art. 17. 4.ª in fine LPH. Esto es, si la innovación, objeto del acuerdo, hace inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de los comuneros impugnantes, en concreto del patio como espacio de uso común, a efectos de patio de recreo.

2.- A tal fin, se ha de traer a colación que si bien es cierto que los derechos de disfrute de un copropietario sobre un elemento común tienen una expansión hacia el máximo de posibilidades, también se ha de ponderar la concurrencia de los derechos del resto de los copropietarios.

Para llevar a cabo esa labor de ponderación y de armonía tan necesaria para quienes conviven en régimen de propiedad horizontal, se habrá de estar a la prueba obrante en autos y colegir si, a salvo el espacio que ocupa la cubeta de la piscina, los comuneros disidentes se ven privados de modo relevante y sustancial del uso y disfrute de un elemento común, como en este caso es el patio.

El documento n.º 7 contiene el estudio previo de piscina comunitaria y aseos de la Comunidad, y en el plano se aprecia claramente que fuera de la cubeta de la piscina, único espacio que no puede ser usado por la parte actora, aquí recurrida, existe un espacio de patio y jardín suficientemente amplio como para que la parte que impugna el acuerdo pueda ver colmado su uso como patio de recreo.

Con tal solución quedan satisfechos los intereses de todos los comuneros, sin que la parte actora quede privada, de modo relevante y sustancial, del uso y disfrute del patio común. ...”



CONSULTAS

Legitimación pasiva por alteración de elementos comunes y ruidos por el arrendatario del local

SP/CONS/89874

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

En ambos casos la demanda se debe dirigir contra el arrendatario, y también contra el propietario, pues éste responde de las dos cuestiones mencionadas que lleva a cabo dicho ocupante, pues así lo establece el art. 7.2 y el art. 9.1.g) de la Ley de Propiedad Horizontal, pues otra cosa sería que la actuación de dicho arrendatario causara daños directos a la Comunidad o a cualquier propietario.

Ahora bien, estamos hablando de dos cuestiones diferentes, por lo que hay que pedir, por un lado, que los elementos comunes vuelvan a su primitivo estado y, por otro, las sanciones, incluso la resolución del arrendamiento por molestias, con posible cierre del local. Por lo tanto, en la demanda de juicio ordinario se tiene que indicar que se acumulan dos acciones ya que ello es posible a tenor de lo dispuesto en los arts. 77 y 78 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a los gastos iniciales del proceso, la jurisprudencia es muy clara al respecto, en cuanto que no se pueden pasar derramas contra el propietario a quien se dirige la demanda. Luego ya en la sentencia se determinará quien paga las costas, pero hay que tener muy en cuenta, en ambos su-

puestos, que el demandado no participa en los gastos que el proceso lleve consigo a la Comunidad.

Posible nulidad cláusula estatutaria del año 1959 sobre exoneración de gastos a los locales

SP/CONS/90025

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Es muy posible que el Juzgado considere que la cláusula es nula (algo no muy previsible) en la sentencia de una demanda de impugnación de un propietario de local por el acuerdo de la Junta de pasar recibos para reparaciones generales de la Finca, de lo que parece están exentos, de ahí que el criterio de Sepín es que la Comunidad debe reconvenir a dicha demanda sobre aplicación gastos, pues es lo correcto para que esa declaración pueda tener lugar, alegando que la normativa que se dio por el Promotor cuando la Comunidad se constituyó es contraria a lo que dispone el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal del año 1960.

En todo caso, consideramos que si se ha estado admitiendo dicha cláusula de exoneración desde el año 1959 y ha habido obras generales y no se les ha pasado ningún cargo, la posibilidad de obtener satisfacción legal es bastante remota, toda vez que ha existido conformidad posterior.

Somos expertos en tratamientos de cualquier suciedad con productos biodegradables

AURI

limpiezas

Prestamos servicio en Sevilla capital y alrededores



empresa con más de **30 años** de servicios

Limpieza y mantenimiento de comunidades, oficinas, centros deportivos, clínicas, fábricas...

Limpieza de obras / Limpieza de garajes / Limpieza de cristales

Limpieza y desinfección con máquina de vapor seco a 180º

Eliminación y desinfección con máquinas de ozono agua ionizada

Eliminación de grafitis

Tratamientos de suelos (fregados, decapados, encerados, pulidos, acristalados....)

Tfnos. 954 987 404 - 627 935 694

Horario ininterrumpido de 8:30 h a 19:00 h.

Sábados de 8:00 h. a 11:00 h.

www.aurilimpiezas.com

GABRIEL OYONARTE, NUEVO VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ

El primero de diciembre de 2018, el pleno del Consejo Andaluz nombró al presidente del CAF Almería, Gabriel Oyonarte Luiz, como nuevo vicepresidente del Consejo Andaluz. Tras su nombramiento, dedicó unas palabras al resto de consejeros, agradeciendo la confianza depositada en él para desempeñar esta nueva responsabilidad en defensa de la profesión.



JORNADA SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

El aula de formación del CAF Almería acogió el viernes 1 de febrero de 2019 el seminario sobre 'la situación actual de la discapacidad en las comunidades de propietarios. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y subvenciones'. Félix José Rodríguez, vicepresidente del Colegio, impartió el curso siendo una de sus conclusiones que la inexistencia de accesibilidad universal, en las comunidades de propietarios sujetos a la LPH, es una de las discriminaciones más frecuentes hacia las personas con discapacidad y personas mayores en sus entornos vitales más cercanos. Asimismo, también fueron analizadas las diferentes situaciones que atraviesan las comunidades, con la finalidad de buscar una posible solución a problemas de accesibilidad, que no se pueden solventar de forma convencional.



EL AULA DE FORMACIÓN DEL CAF ALMERÍA ACOGIÓ LA JORNADA TÉCNICA DE MURPROTEC

El CAF Almería abordó el jueves 7 de febrero un seminario sobre humedades estructurales en la edificación, problemas de humedad que afectan a las construcciones y las soluciones más eficaces para erradicarlas, el cual fue impartido por técnicos de la empresa Murprotec.

El evento se inauguró con unas palabras del presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte, dando las gracias a los participantes por acudir al evento formativo y a la empresa Murprotec por poner al servicio del colegio todos sus

conocimientos sobre esta materia. Acto seguido, comenzó la jornada con las ponencias de los técnicos de Murprotec, quienes trataron temas sobre cómo diagnosticar un problema de humedad estructural y qué tratamientos se debían de aplicar a las filtraciones laterales, capilaridad y condensación.

El seminario concluyó con un sorteo de un detalle gentil por parte de Murprotec, siendo Juan José Mazo Mercader el ganador.

BUEN RECIBIMIENTO DE LOS SEMINARIOS SOBRE LA CONFECCIÓN DE LOS MODELOS FISCALES EN ALMERÍA

El 11 de enero se llevó a cabo un curso sobre las novedades fiscales en el aula de formación del CAF Almería. El seminario lo impartió Félix José Rodríguez, vicepresidente del Colegio, con el objetivo de realizar una correcta confección y posterior presentación de los modelos fiscales que tienen que hacer las Comunidades de Propietarios.

Estos tienen la obligación de informar a Hacienda de su actividad económica. Para evitar sanciones, las comunidades deben presentar el modelo 347, operaciones económicas con terceras personas que superen los 3.005,06 euros anuales, o el modelo 184, cuando la Comunidad de Propietarios ejerza una actividad económica o cuyas rentas excedan de 3.000 euros anuales.



EL EQUIPO DEL CAF ALMERÍA HA PARTICIPADO EN LA VI EDICIÓN TORNEO FÚTBOL 7 'POR ELLOS'

Bajo el nombre 'Por ellos', el equipo participaba por segunda vez en el torneo de fútbol 7, a beneficio de la asociación AFREMAD y organizado por el CAF Málaga. La numerosa delegación del CAF Almería estaba encabezada por D. Gabriel Oyonarte, presidente del Colegio, deseán-

doles mucha suerte y sobre todo que disfrutasen de una gran jornada de fútbol. A pesar de su mal comienzo y con unos resultados no tan positivos, el equipo logró concentrarse y conseguir mejorar la participación respecto al año anterior.



EL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS COORDINA ACCIONES DE AYUDAS PARA VIVIENDAS CON LOS AAFF COLEGIADOS

Los tenientes de alcalde Diego González y Paula Conesa, delegados de Urbanismo y Viviendas respectivamente, junto a técnicos municipales de ambas delegaciones, han mantenido un encuentro informativo con nuestro delegado en Algeciras, Francisco Gil.

La reunión se ha producido después de haber sido publicadas, tras su aprobación, las bases en concurrencia competitiva de las dos convocatorias para las ayudas que otorga la Delegación Territorial de Vivienda de la Junta de Andalucía, para la rehabilitación de edificios o zonas comunes, y viviendas privadas en la ciudad de Algeciras. Este fructífero encuentro ha tenido como objetivo coordinar y dar a conocer los diferentes requisitos necesarios de cara a optar a las dos convocatorias antes citadas, de las cuales los ciudadanos podrán beneficiarse para la rehabilitación de sus inmuebles. Durante esta reunión de trabajo, los presentes han llevado a cabo un intercambio de impresiones acerca de estas ayudas, donde, además, acordaron ir trabajando conjuntamente para facilitar que toda la documentación e informes técnicos estén en regla cuando se abra el plazo de presentación de solicitudes.

Por su parte, Paula Conesa, ha destacado el compromiso del colegio de Administradores de Fincas para dar difusión y conocer estas convocatorias.

Asimismo, el delegado de Urbanismo informó que este tipo de reuniones informativas se seguirán llevando a cabo con distintos colectivos y colegios, como el de ingenieros técnicos para informar y actualizar todo lo relacionado con los informes técnicos preceptivos de cara a optar a estas ayudas de rehabilitación.

La Delegación de Vivienda del Ayuntamiento de Algeciras



se encuentra a disposición de todos los interesados, ya sean propietarios, inquilinos o profesionales, para informar o saldar dudas para poder conseguir estas ayudas. Además, también se encuentra disponible el siguiente enlace web: https://www.juntadeandalucia.es/boja/2019/12/BOJA19-012-00057-496-01_00148906.pdf

Para finalizar, ambos delegados han reiterado que este tipo de ayudas vienen a mejorar la habitabilidad de nuestros vecinos y se sumarán a las convocatorias de ayudas procedentes de fondo ITI, que saldrán próximamente y que harán posible el arreglo del barrio de la Piñera, gracias a la concesión de en torno a 4 millones de euros, así como a las ayudas destinadas a las posibles actuaciones previstas en el Plan Municipal de Viviendas y Suelo, aprobado por el pleno municipal.

ANTONIO SALDAÑA TRASLADA SUS PROPUESTAS ELECTORALES A CAFCÁDIZ

“Mejorar la respuesta del Ayuntamiento a las necesidades que plantean los vecinos”. Ése es el objetivo de la propuesta de colaboración que el candidato del PP a la Alcaldía de Jerez, Antonio Saldaña, ha trasladado recientemente al Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz.

Saldaña entiende que los administradores de fincas están siempre en permanente contacto tanto con los vecinos como con el Ayuntamiento, por lo que ha planteado “aunar esfuerzos” para que éstos se conviertan en un agente importante para mejorar la limpieza, parques y jardines,



alumbrado, mobiliario urbano y mejora de casas y edificios. El candidato popular afirmó que, con independencia del contacto directo con los ciudadanos y las asociaciones de vecinos, “en muchos casos la necesidad del jerezano es trasladado al Ayuntamiento a través del administrador”, por lo que la propuesta va encaminada a mejorar la atención a los ciudadanos a través de este canal.

Del mismo modo, el candidato del PP trasladó a la directiva del Colegio de Administradores de Fincas su propuesta para que el Ayuntamiento, en caso de llegar el PP a la Alcaldía de Jerez, firme un convenio de colaboración con esta entidad para hacer efectiva esta coordinación.

Por último, Antonio Saldaña presentó a los administradores de fincas las líneas generales de la herramienta de participación Jerez Cappital y les solicitó su colaboración mediante la aportación de propuestas, “ya que los administradores conocen de primera mano problemas y posibles soluciones de gran parte de la ciudad”.

ENCUENTRO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ

El pasado jueves 17 de enero, el alcalde de El Puerto, David de la Encina, junto al presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, Rafael Trujillo, presidió la jornada de trabajo que se celebró en el Ayuntamiento con el objetivo de “acercar los recursos municipales a los colegiados, que pueden implicarse y hacer más fácil la gestión del día a día de los administradores de fincas, que representan a miles de vecinos en la ciudad”, indicó David de la Encina.

Además, se contó con la asistencia de la teniente de alcalde de Infraestructura, Carmen Ojeda, así como del vicepresidente del Colegio, Sebastián Montaldo Puerto, y del colegiado Manuel Sánchez Carrillo.

El encuentro contó, además, con la participación de Manuel Gómez, director del Departamento de Informática y Nuevas Tecnologías de El Puerto Global, quien informó sobre la APP Mejora El Puerto y, en concreto, sobre la actualización que se ha realizado para incorporar a los administradores de fincas como elementos clave en la comunicación de las incidencias.



Asesoría jurídica especializado en LOPD

Delegados en protección de datos externos
CAF Sevilla

Adaptación y documentación al **nuevo**
Reglamento Europeo

Mantenimiento **continuo**

+15 años de experiencia nos avalan



JORNADA 'REHABILITACIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE. CÓMO SOLUCIONAR PROBLEMAS'

El pasado 15 de marzo, el Centro de Prevención de Riesgos Laborales de Córdoba acogió el seminario 'Rehabilitación en la ciudad existente'. Como solucionar problemas', organizado por Rehabilita Córdoba, siguiendo su objetivo de divulgar entre los ciudadanos la práctica profesional y la normativa en materia de rehabilitación y mantenimiento de la edificación.

Durante el evento se han abordado las diferentes formas de afrontar la financia-

ción de las obras de rehabilitación, desde las ayudas de las diferentes administraciones a los apoyos financieros, todo ello mediante los productos de las entidades bancarias. Asimismo se incidió en la necesidad de la rehabilitación edificatoria, profundizando en la importancia de la seguridad, eficiencia y accesibilidad. Para concluir, se habló sobre los contadores inteligentes y la capacidad eléctrica de los edificios existentes.

LA ASOCIACIÓN CORDOBESA DE PARÁLISIS CEREBRAL Y OTRAS AFECCIONES SIMILARES SE SUMA A REHABILITA CÓRDOBA

Al finalizar el primer trimestre de 2019, Rehabilita Córdoba cuenta con otro nuevo miembro en su mesa técnica. Se trata de la Asociación Cordobesa de Parálisis Cerebral y otras Afecciones Similares, que se suma a Rehabilita Córdoba (ACPACYS). Sus asociados representan una minoría que requiere de una adecuación funcional de toda la ciudad y especialmente de sus hogares, por lo que es indispensable integrar este concepto dentro de la rehabilitación.

Ya son 14 integrantes en Rehabilita Córdoba, entre los que se encuentran las asociaciones, administraciones, colegios profesionales, infraestructuras y servicios: APIECO Electricistas; ASEMECO (Empresarios del Metal y Afines); CONSTRUCOR Constructores; FEPAMIC (Federación Provincial de Asoc. de Personas con Discapacidad Física y Orgánica); ACPASYC; Diputación Provincial; Delegación Territorial de Fomento; Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio; Servicio de Industria, Energía y Minas; Administradores de Fincas, Ingenieros Técnicos, Industriales, Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y ENDESA Distribuidora.

Asimismo, después de lograr la financiación de la Fun-

dación Feníe Energía y con el objetivo de realizar visitas a centros escolares, han diseñado unos cuadernos donde recogen actividades y conceptos para los más pequeños. Este material, de aproximadamente 24 páginas, introduce ideas de interpretación espacial y orientación, identificación de lugares y responsabilidad para su conservación y mantenimiento, así como la conciencia de consumo energético.



PILAR MORGADO FREIGE IMPARTE UN CURSO EN LA CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE CÓRDOBA

La doctora en derecho y profesora del Título Propio de Administrador de Fincas de la Universidad de Alcalá de Henares ha llevado a cabo un curso sobre 'Las comunidades de propietarios sin título constitutivo: la propiedad horizontal de hecho', el cual tuvo lugar el pasado ocho de marzo en la Confederación de Empresarios de Córdoba.

La formación ha constado de un programa amplio, cuyas materias han girado en torno a la aproximación al concepto de propiedad horizontal de hecho, partiendo de sus

antecedentes hasta hacer un breve recorrido por las subcomunidades y complejos inmobiliarios, así como temas relativos al régimen jurídico de las comunidades de propietarios sin título constitutivo.





ESTÉ DONDE ESTÉ SI ES PORTIS, ES SU PUERTA

**EN PORTIS, PONEMOS PUERTAS A TODOS LOS CAMPOS
COMERCIAL, INDUSTRIAL, SANITARIO... Y TAMBIÉN RESIDENCIAL**

No lo dude. Miles de clientes ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

- 30 años de experiencia.
- Mantenimiento periódico de más de 25.000 puertas.
- La mayor red de puntos de asistencia en toda la geografía española.

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día.



901 512 213
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

CAF GRANADA EN LOS PREMIOS IDEALES 2018

El Colegio estuvo representado en los Premios Ideales 2018, celebrados el pasado 13 de diciembre, en el Parque de las Ciencias de Granada por Antonio J. Lasso, Rafael Martín-Ambel y Tirso Carretero. Los galardones otorgados por este diario, patrocinados este año por Telefónica, reconocen la contribución a la sociedad de profesionales y entidades con raíces en Granada, según fuentes del Diario de Sevilla.

El acontecimiento contó con la presencia de numerosos rostros conocidos, entre ellos, la presidenta del Congreso, Ana Pastor, quien presidió el acto. El Consejo de Redacción de IDEAL ha elegido a cinco galardonados en los ámbitos de la cultura, la sociedad, el deporte, la empresa y las instituciones. Han reconocido al grupo musical fundado en Loja Lori Meyers; al presidente de la Real Federación Española de Fútbol, Luis Rubiales; la empresaria y consejera delegada de Cárnicas Zurita, Ángeles Orantes-Zurita; la presidenta de la Asociación de Víctimas de Terrorismo, Maite Araluce, y el Puerto de Motril.



FIRMA DE CONVENIOS

En estos primeros meses del año el Colegio de Administradores de Fincas de Granada ha firmado convenios con las siguientes entidades: Murprotec, líder referente en España y Europa respecto a tratamientos definitivos antihumedad; Impermeabilizantes y aislamientos Cebrian, empresa que se dedica a ofrecer las soluciones integrales más eficaces para impermeabilización, aislamiento, refuerzo de estructuras y rehabilitación de fachadas, y ElectiaPlus, firma de comercialización energética.

CURSO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Granada en colaboración con el Centro Mediterráneo de la Universidad de Granada, el curso de gestión y administración de fincas tuvo lugar el pasado 15 de febrero. El programa ha sido dirigido por M^a Carmen García Garnica, catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Granada, y coordinado por Tirso Carretero Haro, abogado y administrador de fincas. Entre los profesores que impartieron las clases teóricas se encontraban Antonio Pastor Sánchez, magistrado Juez del Juzgado de 1^a Instancia n^o 7 de Granada, y Juan Luis del Moral Cambil, abogado y administrador de fincas. Por otra parte, los docentes de las clases prácticas han sido Eduardo Terrón Gómez de Liaño, abogado y administrador de fincas; Carmen García-Berbel Molina, abogada y administradora de fincas y Ángel Mañero Rodríguez, abogado y administrador de fincas.



PRESENTACIÓN DE LA MEMORIA 2018 Y AGENDA 2019

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Granada ha presentado el 11 de enero su Memoria del pasado año 2018 y su Agenda para este 2019. El acto fue llevado a cabo en el Auditorio de Caja Rural y tuvo una buena acogida, asistiendo al evento un gran número de colegiados y empresas que colaboran con el Colegio. Posterior a la exposición, se ofreció un aperitivo a todos los asistentes del acontecimiento.

MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

60
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Píncel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85



PRIMERA JUNTA DE GOBIERNO CON SU NUEVO PRESIDENTE, ALEJANDRO CHAMORRO

Finalizado el proceso electoral, en el que se presentó una única candidatura, el COAF de Huelva celebró a finales de enero la primera Junta de Gobierno del equipo, encabezado por el nuevo presidente, Alejandro Chamorro, quien releva en el cargo a David Toscano, impulsor del Colegio y que ha estado al frente del Colegio onubense desde su misma constitución.

Arranca de este modo un ilusionante quinto mandato en el COAF, para el que Alejandro Chamorro ha conformado un equipo de profesionales que aúna veteranía y juventud, y que afronta esta nueva etapa con la máxima ilusión y compromiso con los profesionales administradores de fincas, las comunidades de vecinos y los ciudadanos.



LA PROFESIÓN Y LA SOCIEDAD ARROPAN A ALEJANDRO CHAMORRO EN SU PRESENTACIÓN OFICIAL



Intensa jornada la que se vivió el pasado 8 de febrero en el Salón Rojo de la Casa Colón con motivo de la puesta de largo del nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva, Alejandro Chamorro Cáliz, que presentó ante las autoridades, profesionales y ciudadanos a su nueva junta de gobierno.

El propio Alejandro Chamorro mostró su sincero agradecimiento al apoyo recibido por los compañeros administradores de fincas colegiados, los diferentes sectores profesionales amigos y las empresas colaboradoras.

Entre todos los presentes, agradeció su asistencia a la Administración local, representada por el teniente de alcalde y concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, Manuel Gómez; a Fernando Carrasco, de la Delegación de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía; y a la diputada provincial Mercedes López.

EL COAF PARTICIPA EN UN ENCUENTRO PARA FOMENTAR LA COOPERACIÓN ENTRE LOS COLEGIOS PROFESIONALES DE HUELVA

La nueva junta de gobierno del COAF de Huelva asistió a su primer acto institucional tras la invitación recibida desde el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para un encuentro de diferentes sectores profesionales. El acto, se celebró el 4 de febrero, con motivo de la iniciativa 'Corporaciones profesionales en Huelva: problemáticas comunes y soluciones conjuntas'. Acudió en representación del COAF Diego Luis Sánchez Orellana, tesorero en la nueva junta de gobierno, y estuvieron presentes representantes de otros colegios como el de Abogados, Médicos, Caminos, Canales y Puertos, o el de Ingenieros Técnicos Industriales, además de la junta directiva del COAH, encabezada por Miriam Dabrio.





EL COAF DE HUELVA ANIMA A DESEMPLEADOS A BUSCAR OPORTUNIDADES LABORALES EN LA COSTA

Por segundo año consecutivo, el Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva participa en el Proyecto Reto Social Empresarial, Alianzas, enmarcado en el Plan de Empleo que impulsa Cruz Roja Huelva. Como su nombre indica, este proyecto busca fomentar la inserción y la reinserción laboral entre las personas desempleadas y parados de larga duración de toda la provincia, en aquellos sectores que ofrecen una salida profesional real tanto para la población más joven como la más adulta. Por este motivo, como ha destacado Alejandro Chamorro, presidente del COAF, “esta colaboración entre nuestro Colegio profesional y la Asamblea Provincial de Cruz Roja es fundamental, y casa a la perfección con la esencia del COAF como institución de derecho e interés públicos”.

MANIFESTACIÓN “HISTÓRICA” EN DEFENSA DE INFRAESTRUCTURAS

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva se sumó a la preparación de la manifestación en favor de las infraestructuras que desde diversas instituciones y organismos empezaron a impulsar para el próximo 15 de marzo. El COAF, como corporación de derecho público, “no puede dejar de acudir a determinadas acciones que van en beneficio de la provincia de Huelva”, señaló nuestro presidente colegial Alejandro Chamorro, quien asistió al encuentro acompañado por el presidente saliente, David Toscano.

Para Chamorro esta manifestación es “histórica, con lo cual, si todos los vecinos y todas las corporaciones de derecho públicos y profesionales no incentivamos esa participación, Huelva puede quedarse atrás”, destacó el presidente de la institución, señalando que “la prioridad de los colegiados son nuestros vecinos y con las reivindicaciones que se plantean, nuestros vecinos y la sociedad en general sale beneficiada”, razón por la que el Colegio de Administradores de Fincas participó en impulsar esta reclamación.



NUEVO CALENDARIO FORMATIVO CON EL MODELO 347 Y LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La sede del COAF de Huelva acogió la primera sesión formativa del año, y que estrena el calendario de formaciones de la nueva junta de gobierno que preside Alejandro Chamorro. Empieza con fuerza este calendario formativo en el COAF, a tenor de la concurrenda asistencia que ha registrado la sede del Colegio en la plaza de San Pedro, con la presencia de AAFF colegiados venidos de la capital y de diferentes puntos de la provincia, incluidos los miembros de la junta de gobierno. No es de extrañar el elevado interés de los colegiados en esta formación, teniendo en cuenta que se han tratado dos asuntos de máxima importancia para la administración de fincas y, por supuesto, las comunidades de vecinos: el Modelo 347 y la propuesta de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.



UNIÓN DE ABOGADOS, PROCURADORES Y AAFF CONTRA EL COLAPSO JUDICIAL EN AYAMONTE

El COAF de Huelva ha subrayado la unión de diferentes colegios profesionales de Huelva para denunciar conjuntamente la penosa situación que arrastran desde hace varios años los juzgados de Ayamonte, cuyos órganos de Primera Instancia e Instrucción sufren la mayor sobrecarga y congestión de toda la provincia. Con el lema ‘Justicia lenta, Justicia injusta’, más de medio centenar de profesionales se concentraron recientemente a las puertas de los juzgados ayamontinos, llamados por el Ilustre Colegio de Abogados de Huelva, el Colegio de Procuradores y la Asociación de Abogados de Ayamonte. Una protesta que contó con el apoyo del COAF de Huelva, colegio profesional inevitablemente afectado por la lentitud y congestión judiciales en Ayamonte.



EL VI TORNEO DE FÚTBOL 'POR ELLOS' RECAUDA 3.000 EUROS PARA AMFREMAR

El domingo 10 de febrero se celebró el VI Torneo de Fútbol 'Por Ellos'. El Estadio Nuevo San Ignacio, situado en la barriada de El Palo de Málaga capital, acogió la sexta edición de este evento deportivo solidario organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Continuando con el carácter benéfico que lleva marcando esta iniciativa desde hace seis años, la recaudación íntegra de este año se ha destinado a la Asociación de Amigos Malagueños de Familias de Rehabilitados y Marginados (Amfremar). En un principio, el torneo iba a disputarse en noviembre de 2018, pero debido a las fuertes lluvias hubo que posponer su celebración. No obstante, este aplazamiento permitió la incorporación de dos equipos más a la competición. Con la suma final de la empresa Watium, que se trasladaron desde de Madrid, y del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, un total de ocho equipos participaron en el VI Torneo de Fútbol 'Por Ellos'.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, agradeció al Ayuntamiento de Málaga y al distrito de El Palo su colaboración y disposición para la celebración del VI Torneo de Fútbol 'Por Ellos'. "Este torneo es muy importante para el Colegio, al igual que el Concierto Benéfico de Navidad. Damos y daremos la mano a aquellos colectivos de la sociedad malagueña que lo necesiten", manifestó Alejandro Pestaña.

Bajo un ambiente amigable entre los jugadores y con la intención de pasar una divertida mañana jugando al fútbol, a las 10:00 horas dio comienzo el torneo. Fue a esta hora

cuando el presidente de Amfremar, Fernando Gutiérrez, realizó el saque de honor para inaugurar esta competición amistosa.

Una final igualada

Los equipos se distribuyeron en dos grupos de cuatro y bajo el formato de liguilla dio como finalistas al Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla y a Watium. Tras quedar empatados, los equipos del Colegio de Graduados Sociales de Málaga y de la empresa Watium se jugaron en una emocionante tanda de penaltis el primer puesto del VI Torneo de Fútbol 'Por Ellos'. El Colegio de Graduados Sociales se impuso como ganador. En tercer lugar quedó el Colegio de Abogados de Málaga, que venció en la final de consolación al CAF Málaga.

El presidente de Amfremar, Fernando Gutiérrez, se mostró muy agradecido al Colegio por la donación. Este donativo se le otorgó en diciembre de 2018, lo que permitió que esta asociación contara con mayores recursos para atender a la gente más necesitada de El Palo durante la época navideña. Así lo hizo llegar Gutiérrez al CAF Málaga, desde donde se recibió esta noticia con gran satisfacción.

Amfremar es una asociación sin ánimo de lucro que surgió en el año 2.000 con la intención de crear una entidad solidaria que prestase apoyo a los malagueños inmersos en la marginación social, así como a sus familiares. Su comedor social, su economato y el apoyo escolar centran sus principales líneas de actuación.

¿Problemas de **HUMEDAD?**

Comunidades de Propietarios

Viviendas Privadas

Edificios Públicos

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados Información y presupuestos gratuitos

Obra
realizada en el
año 2010.



Instalación
sistema de electro-ósmosis
y mortero
transpirable
DRAINING
contra humedades
por capilaridad.

Palacio de San Telmo, Sevilla
Presidencia de la Junta de Andalucía

Y más de 5.000 actuaciones en viviendas privadas y comunidades de propietarios

 **ALECSA**
desde 1984



 Número Gratuito

900 834 500



alecsa@alecsa.com
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de **Humicontrol** en Andalucía y Extremadura

EL ALCALDE INAUGURA LA EXPOSICIÓN CONMEMORATIVA DEL 50 ANIVERSARIO DEL CAF SEVILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla cumple 50 años desde su constitución en 1969 y lo va a celebrar con distintas actividades durante este 2019. Una de ellas es la Exposición Conmemorativa, que fue inaugurada en la mañana del 12 de marzo en la sede colegial por el alcalde de la ciudad, Juan Espadas, el cual ha felicitado a la corporación por esta exposición y por cumplir 50 años de historia dedicados a una actividad fundamental para los ciudadanos como es la gestión de viviendas, un elemento básico para las familias. En este sentido, “tenemos multitud de líneas de colaboración abiertas con el Colegio, algunas ya desarrolladas como la información y asesoramiento con los distritos, así como la colaboración fundamental en el Plan Municipal de Vivienda, que para nosotros es la herramienta básica donde planteamos la estrategia de trabajo entre las dos instituciones” señaló el alcalde. De igual forma, Espadas destacó la gestión de los administradores de fincas en los parques de viviendas públicos, pero también en la iniciativa privada, sobre todo respecto a la rehabilitación energética de edificios.

“Apostamos por la creación de plataformas de colaboración público-privada, como se hace en otros países, para financiar rehabilitación de barriadas completas en las que son necesarias la intervención de interlocutores profesionales con las comunidades de propietarios”, ha destacado Espadas. Bajo el lema, ‘50 años haciendo ciudad’, la exposición, comisionada por Antonio Garduño, recoge una selección de fotografías de los hitos más importantes del Colegio, así como elementos destacados desde su fundación.

Para su presidente, José Fera, esta exposición engloba “50 años de profesión, 50 años de vivencias, de jornadas, de encuentros, de cursos de formación, de iniciativas de colaboración mutua con la Administración por el bien de la sociedad”.

Otros de los eventos que se van a celebrar con motivo del 50 aniversario del Colegio es la cena de gala que tendrá lugar el próximo 5 de abril en el Pabellón de la Navegación, y que congregará a más de 400 personas entre colegiados locales y nacionales, así como autoridades y representantes de otros colegios profesionales.

De igual forma, y con motivo de esta efeméride, Sevilla será escenario de las XXVIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas, que congregarán a unos 300 colegiados en Caixaforum el 4 y 5 de octubre.



CAMPAÑA INFORMATIVA SOBRE EL 347

Como viene haciendo en los últimos años, el CAF Sevilla ha puesto en marcha de nuevo una campaña informativa para avisar a las comunidades de propietarios que no cuenten con un administrador de fincas colegiado de la necesidad de cumplir con las obligaciones fiscales y concretamente para recordar el plazo de presentación del modelo 347 en la Agencia Tributaria por operaciones con terceros en

2018 que superen los 3005 euros. En esta ocasión, la campaña, que ha tenido lugar del 11 al 24 de febrero, se ha difundido a través de cuñas publicitarias emitidas en Canal Sur Radio, vídeo en el canal televisivo de los autobuses de Tussam, Bussi, y como novedad este año, se ha realizado una campaña digital en redes sociales, concretamente en Facebook, que ha tenido gran repercusión.



REUNIÓN CON LA DELEGADA DE ECONOMÍA, CARMEN CASTREÑO

Con el objetivo de presentar las distintas iniciativas que desde el CAF Sevilla se van a llevar a cabo con motivo de la celebración de su 50 Aniversario, el pasado 30 de enero, el presidente, José Feria, junto con los vicepresidentes, Juan Luis Reina y Alicia Creagh, acudieron al Ayuntamiento de Sevilla para mantener una reunión con la delegada de Economía, y teniente de Alcaldesa, Carmen Castreño.



VISITA DEL CANDIDATO DEL PP A LA ALCALDÍA DE SEVILLA, BELTRÁN PÉREZ

En años de elecciones, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla invita a los candidatos a la alcaldía para que expliquen a los colegiados sus propuestas e iniciativas en materia de vivienda y gestión de espacios públicos, entre otros aspectos que atañen al sector.

El pasado martes 13 de marzo, dio comienzo la primera de esas visitas y la sede del CAF Sevilla recibió a Beltrán Pérez, candidato por el Partido Popular a la alcaldía de Sevilla para las próximas elecciones municipales del 26 de mayo. Ante los colegiados, Pérez presentó el modelo de ciudad que plantea el Partido Popular y el cual favorecerá a decenas de miles de habitantes del municipio. Los objetivos de las propuestas son intentar diseñar una ciudad más humana, accesible, digitalizada, respetuosa con su patrimonio y que incremente su población, al contrario de lo que ocurre actualmente.

Más en profundidad, durante su intervención propuso un plan de digitalización, para establecer diversas líneas de colaboración de asistencia y de íntima relación entre los vecinos, los administradores de fincas y el propio Ayuntamiento. En este sentido, aludió a la transmisión de esa necesidad del servicio, de la actualidad que pueda generar el Ayuntamiento referente a los cortes de las calles,

las obras, así como las acciones de control de aparcamiento.

De igual forma, anunció su intención de eliminar el impuesto de plusvalía mortis-causa, para que los propietarios de viviendas puedan dejar su herencia sin el gravamen de la plusvalía, y propondrá bajar el impuesto de bienes inmuebles al uso comercial y familiar.



CAF SEVILLA EN LAS III JORNADAS DE VIVIENDA SOCIAL

La empresa municipal de Vivienda de Sevilla, Emvisesa, celebró a principios de marzo junto con la obra social 'La Caixa' y Andalucía Gestores Públicos las III Jornadas de Vivienda Social. El evento, celebrado en CaixaForum bajo el nombre de 'Experiencia e innovación' contó con la presencia de Carmen Castreño, presidenta de Emvisesa y delegada de Economía y de Felipe Castro, director gerente de Emvisesa. El presidente del CAF Sevilla, José Feria, presentó la mesa redonda sobre las nuevas formas de gestión de comunidades, en la que participaban también colegiado como Alejandro Alonso y Ana Gallego.

OTIS

Gen2 Home

Un elevador doméstico diferente

Cada vez se hace más necesario, en las viviendas unifamiliares, la instalación de un elevador que facilite el desplazamiento entre las diferentes plantas del inmueble. El envejecimiento de la población y la mayor exigencia de confort y accesibilidad por parte de la población son factores que confirman esta tendencia. La movilidad reducida o una discapacidad, permanente o temporal, hacen de las escaleras en una casa unifamiliar de dos o más plantas un serio problema para sus inquilinos.

Esa es la razón por la que una empresa líder en el sector del transporte vertical, como es Otis, ha introducido en el mercado un elevador doméstico que incorpora las tecnologías más avanzadas, marcando un hito en bajo consumo energético, seguridad, confort y protección medioambiental.

Se trata de un elevador pensado para cualquier tipo de vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado, tanto en proyectos de nueva construcción como de rehabilitación. Una de sus características es que minimiza los requerimientos de hueco y es de fácil instalación, por eso es ideal no solo en viviendas unifamiliares, sino también en colegios, residencias, hoteles y pequeños comercios, dependiendo del uso y el nivel de tráfico esperado.

Incorpora el sistema de tracción Gen2 en el que se utilizan cintas flexibles de acero recubiertas de poliuretano en vez de los cables de acero tradicionales. Esto ha posibilitado que la máquina sea especialmente compacta, con un pe-

so de tan solo 53 kg.; se instala dentro del mismo hueco del elevador, por lo que no es necesario el cuarto de máquinas, lo que supone un importante ahorro constructivo con respecto a otros sistemas que precisan de una sala de máquinas o la instalación de un voluminoso armario con la unidad hidráulica.

También se han reducido los costes operacionales, ya que este sistema puede proporcionar un ahorro energético de hasta un 70% respecto a la mayoría de los elevadores eléctricos, que siguen siendo hidráulicos y, por lo tanto, ineficientes desde el punto de vista energético.

Las cintas planas son un 20% más ligeras y duran hasta tres veces más que los cables convencionales, mejorando de este modo la durabilidad y fiabilidad. Además, de forma opcional, el Gen2 Home puede equiparse con un sistema de alimentación independiente que, en caso de corte en el suministro eléctrico, permite realizar hasta 10 viajes sin necesidad de conexión a la red.

Su funcionamiento es suave y silencioso gracias a que las cintas de acero recubiertas de poliuretano evitan el contacto de metal contra metal y, por tanto, el ruido que esto genera. El Otis Gen2 Home incorpora un variador de frecuencia que garantiza un arranque y una deceleración suaves, así como una precisión de parada que evita el escalón que en otros equipos queda entre el piso y el suelo de la cabina.



Vive tu hogar con estilo

Elevador

GEN²
Home



CONFORT

Un funcionamiento suave, silencioso y preciso, gracias a sus exclusivas cintas planas

ACCESIBILIDAD

Las pendientes pronunciadas, los desniveles o las escaleras ya no son un problema

VERSATILIDAD

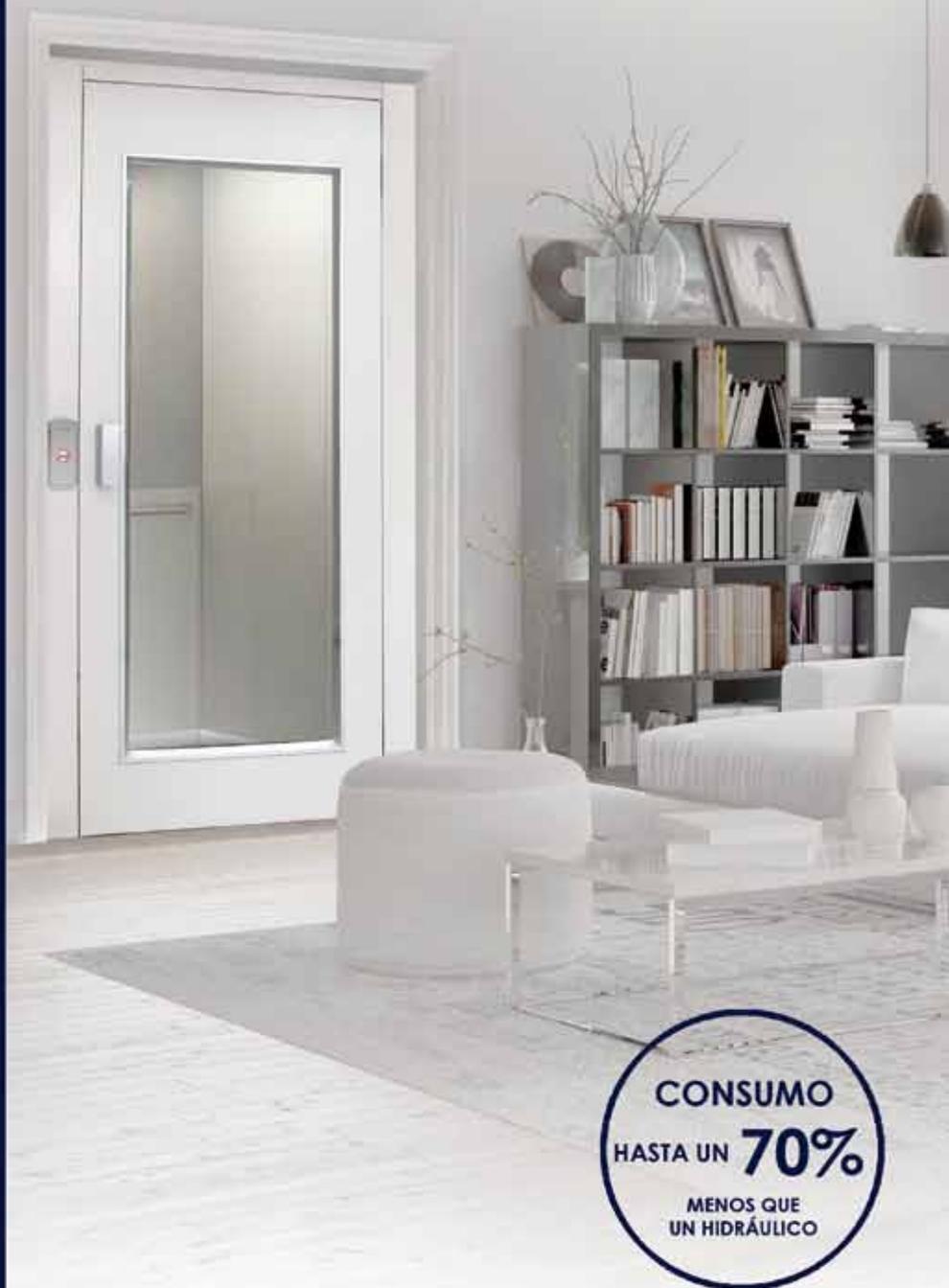
Ideal para cualquier vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24



CONSUMO
HASTA UN **70%**
MENOS QUE
UN HIDRÁULICO

Maximizar el tiempo, todo el tiempo.

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

T: 901 02 09 09

servicliente@thyssenkrupp.com

www.thyssenkrupp-elevator.com/es

[@thyssenkruppES](https://www.instagram.com/thyssenkruppES)

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp